

## **CARL JACOBSENS VEJ 29-37 ApS**

Farumvej 38  
3660 Stenløse

CVR-nr. 20076704

### **Årsrapport for 2023**

17. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 31. maj 2024

---

Philip Nyholm  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 for CARL JACOBSENS VEJ 29-37 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. maj 2024

### Direktion

Flemming Stilund Vinzent  
Direktør

### Bestyrelse

Sarah Vang Didrichsen  
Formand

Flemming Stilund Vinzent  
Medlem

Mattias Noer  
Medlem

**CARL JACOBSENS VEJ 29-37 ApS**

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

**Til den daglige ledelse i CARL JACOBSENS VEJ 29-37 ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for CARL JACOBSENS VEJ 29-37 ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 31. maj 2024

**HARBOE CONSULT ApS - GODKENDT REVISIONSVIRKSOMHED**

CVR-nr. 35649417

John Petersson  
Statsautoriseret revisor  
mne29420

**CARL JACOBSENS VEJ 29-37 ApS**

**Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	CARL JACOBSENS VEJ 29-37 ApS Farumvej 38 3660 Stenløse
CVR-nr.	20076704
Stiftelsesdato	15. maj 1997
Hjemsted	Egedal
Regnskabsår	1. januar 2023 - 31. december 2023
<b>Bestyrelse</b>	Sarah Vang Didrichsen Flemming Stilund Vinzent, Direktør Mattias Noer
<b>Direktion</b>	Flemming Stilund Vinzent
<b>Moderselskab</b>	BJ Holding A/S
<b>Revisor</b>	HARBOE CONSULT ApS - GODKENDT REVISIONSVIRKSOMHED Jens Kofods Gade 1, 4. tv. 1268 København K
CVR-nr.	35649417

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at erhverve, eje, udvikle og drive ejendomme samt hermed forbunden virksomhed efter bestyrelsens skøn.

Selskabets aktivitet er for nærværende udvikling og drift af ejendommen beliggende Carl Jacobsens Vej 29-37 i Valby.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 udviser et resultat på kr. 5.564.320, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på kr. 38.985.065, og en egenkapital på kr. 19.612.726.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for CARL JACOBSENS VEJ 29-37 ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning og andre driftsindtægter med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning repræsenterer primært indtægter fra udlejningsejendomme, der indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder direkte omkostninger i forbindelse med opnåelse af nettoomsætningen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsjendomme divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsjendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsjendomme.



## Anvendt regnskabspraksis

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

#### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.242.216</b>	<b>2.057.239</b>
Andre finansielle indtægter	1	5.436.085	3.545
Finansielle omkostninger	2	-544.516	-431.102
<b>Resultat før skat</b>		<b>7.133.785</b>	<b>1.629.681</b>
Skat af årets resultat	3	-1.569.465	-358.560
<b>Årets resultat</b>		<b>5.564.320</b>	<b>1.271.121</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		4.564.320	271.121
<b>Resultatdisponering</b>		<b>5.564.320</b>	<b>1.271.121</b>

## Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	35.000.000	35.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>35.000.000</b>	<b>35.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>35.000.000</b>	<b>35.000.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		328.842	299.929
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.317.808	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.646.650</b>	<b>299.929</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.338.415</b>	<b>1.737.643</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.985.066</b>	<b>2.037.572</b>
<b>Aktiver</b>		<b>38.985.065</b>	<b>37.037.572</b>

## Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		1.020.000	1.020.000
Overført resultat		17.592.726	13.028.406
Udbytte for regnskabsåret		1.000.000	1.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b>19.612.726</b>	<b>15.048.406</b>
Hensættelser til udskudt skat		1.116.760	1.103.129
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.116.760</b>	<b>1.103.129</b>
Gæld til realkreditinstitutter		14.398.363	18.526.258
Deposita		1.155.090	1.110.287
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>15.553.453</b>	<b>19.636.545</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		505.731	254.194
Leverandører af varer og tjenesteydelser		113.021	113.021
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	62.750
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		1.555.834	276.101
Anden gæld		284.776	306.427
Periodeafgrænsningsposter		242.765	236.999
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.702.126</b>	<b>1.249.492</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>18.255.579</b>	<b>20.886.037</b>
<b>Passiver</b>		<b>38.985.065</b>	<b>37.037.572</b>
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

## Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Udbytte for regnskabs- året</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2023	1.020.000	13.028.406	1.000.000	15.048.406
Betalt udbytte	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Årets resultat	0	4.564.320	1.000.000	5.564.320
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>1.020.000</b>	<b>17.592.726</b>	<b>1.000.000</b>	<b>19.612.726</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## Noter

	2023	2022
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	3.545
Kursgevinster ved låneomlægning	5.435.411	0
Renteindtægt, bank	674	0
	<b>5.436.085</b>	<b>3.545</b>
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	544.516	431.102
	<b>544.516</b>	<b>431.102</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Selskabsskat, aktuel	1.555.834	276.101
Reg. af udskudt skat	13.631	82.459
	<b>1.569.465</b>	<b>358.560</b>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	32.000.000	32.000.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>32.000.000</b>	<b>32.000.000</b>
Opskrivninger primo	3.000.000	3.000.000
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>3.000.000</b>	<b>3.000.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>35.000.000</b>	<b>35.000.000</b>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendom  
Ejendommen er indregnet og målt til tkr. 35.000 svarende til et forrentningskrav på 6%. En forøgelse af forrentningskravet på 0,5%-point vil reducere dagsværdien med kr. 2,7 mio.

**5. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	14.398.363	505.731	12.168.851
Deposita	1.155.090	0	0
	<b>15.553.453</b>	<b>505.731</b>	<b>12.168.851</b>

**6. Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for BJ Holding A/S, der er administrationselskab i sambeskatningen.

**7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 14.904 (2022: t.kr. 18.745), er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 35.000 (2022: t.kr. 35.000).

**Noter**

**2023**

**2022**